



Van: Koen Lakerveld
Telefoon: 06-57999736

Ons kenmerk: M2301-7735 - 23bo3140
Bijlage(n): 1

Onderwerp: Vaststelling PBP Kopblok
Dordtsestraatweg-Sikkelstraat

Datum: B&W 7 maart 2023

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP2198KopblokDordt-on01" met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan is er een planologisch kader voor de nieuwbouw van 9 woningen op deze locatie.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Relatie met coalitieakkoord Fijn en betaalbaar wonen, onderdeel gebiedsontwikkeling.

Toelichting:

Aanleiding

Het Kopblok Dordtsestraatweg - Sikkelstraat bestaat uit de adressen Reepstraat 26, Dordtsestraatweg 426 t/m 438 en Sikkelstraat 69 t/m 71. Havensteder wil de genoemde woningen met commerciële ruimten in de plint slopen en ca. 9 woningen terugbouwen. Het gaat om een mix van appartementen en ééngezinswoningen, zonder commerciële functies. Deze ontwikkeling is in lijn met het NPRZ-beleid. De hoekpanden waren reeds in bezit van Havensteder. De overige panden betreffen particuliere panden. Vanuit duurzaamheid is het in beginsel wenselijk om de bestaande bebouwing te handhaven. Het hoekpand aan de Sikkelstraat had echter een dermate slechte bouwkundige staat, dat deze reeds is gesloopt. De rest van de panden binnen het projectgebied is tevens in slechte bouwkundige staat en daarbij verschillen de funderingstypen, wat nu tot verzakking en scheuren leidt. Aan deze bestaande vooroorlogse bebouwing is geen cultuurhistorische waarde toegekend. De afweging is daarom gemaakt om te sloop- en nieuwbouwen.



De voorwaarde hierbij is dat de nieuwbouw op een eigentijdse wijze recht doet aan de vooroorlogse architectuur en de ligging aan het historische lint de Dordtestraatweg,

De nieuwbouw past niet in het geldende bestemmingsplan. Ook moet een deel van de woningen mogelijk onteigend worden. Om die reden is een projectbestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen en kan nu worden vastgesteld. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel worden twee ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Zie het kopje verderop in dit raadsvoorstel.

Plangrenzen

Het plangebied bestaat uit de eerder genoemde adressen en een strook openbare ruimte. Zie onderstaande figuur.



Nieuwbouw

De toekomstige bebouwing gaat uit van 9 woningen, waarvan 3 grondgebonden. Alle woningen zijn vrije sector huurwoningen. In de huidige situatie zijn er alleen gestapelde woningen aanwezig, of woningen boven een commerciële ruimte. Alle commerciële ruimtes in de plint verdwijnen. De nieuwe grondgebonden woningen krijgen een minimale grootte van 95 m² gbo, de nieuwe appartementen krijgen een oppervlakte van minimaal 85 m² gbo (de appartementen onder de kap 70 m² gbo). De nu aanwezige diepe uitbouwen maken plaats voor een tuin. De stedenbouwkundige opzet en typologie (twee lagen en een kap, gesloten bouwblok) sluit aan bij de omgeving en de huidige situatie op deze locatie. Ook ontstaat er zo samenhang met het beschermd stadsgezicht aan de overzijde van de Sikkelstraat.

NPRZ

De grondslag voor de sloop en nieuwbouw is het NPRZ-beleid. Gezamenlijk met Havensteder is door de gemeente de Ontwikkelstrategie Landbouwbuurt opgesteld.



In de Landbouwbuurtt moet de kwaliteitsimpuls die er met de eerdere nieuwbouw is gekomen worden doorgezet. Zo kan de Landbouwbuurtt transformeren naar een buurt waar mensen bewust voor kiezen. Het sterke punt (ligging t.o.v. Zuidplein, Tuindorp en parken) wordt daarbij de leidraad. Een deel van de bestaande woningen is relatief klein. Door de woningen te slopen wordt de eenzijdige woningvoorraad doorbroken en is nieuwbouw van (grotere) gezinsstadswoningen mogelijk. Bewoners kunnen hierdoor een volgende stap in hun wooncarrière maken, hierdoor krijgen ook sociale stijgers kansen voor geschikte woonruimte in Rotterdam Zuid. Daarnaast liggen er kansen voor nieuwe doelgroepen van buiten de wijk en biedt nieuwbouw kansen voor meer duurzaamheid. De huidige publieksaantrekkende functies in de plint verdwijnen om een rustig woon- en leefmilieu te creëren.

Cultuurhistorie

Aan de bestaande bebouwing is geen cultuurhistorische waarde toegekend op grond van de Cultuurhistorische Verkenning die voor Vreewijk is opgesteld.

Milieu

Voor het bestemmingsplan zijn een aantal milieuonderzoeken uitgevoerd. Alleen het onderzoek naar Ecologie wijst een aandachtspunt uit. Dit onderzoek was nog in uitvoering op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. De conclusies zijn als volgt.

In het projectgebied zijn een zomerverblijfplaats en een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. De verblijfplaatsen kunnen door de geplande werkzaamheden ongeschikt raken of verloren gaan. Hiermee worden verbodsbepalingen in artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming overtreden. Het is noodzakelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen voor verbodsbepalingen uit artikel 3.5. Aan een ontheffing kunnen bepaalde voorwaarden verbonden zijn, zoals het treffen van mitigerende maatregelen. Uitgaande van de beoogde ingreep is de verwachting dat deze ontheffing afgegeven kan worden. De ontheffing moet verleend zijn voordat de sloopwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden. Deze conclusie staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. De ontheffing wordt afgegeven door de Omgevingsdienst Haaglanden en de Provincie Zuid-Holland is bevoegd gezag. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de aanvraag en is op de hoogte van de benodigde vergunning. Verder is ook is een nestlocatie van een algemene broedvogel vastgesteld, waardoor de werkzaamheden buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. Hiervoor is geen ontheffing nodig.

In ambtshalve wijziging A3 wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan aan te passen op deze conclusie.

Stikstofdepositie

Zowel de bouwfase als de gebruiksfase zijn doorgerekend op stikstofdepositie. Voor beide fasen is het resultaat 0,00 ml/ha.



M.e.r.-beoordeling

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt wordt niet aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject (D11.2) zoals vermeld in bijlage 1 van het Besluit mer, of van een andere m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Hiervoor geldt de volgende motivatie:

- de nieuwe woningen zijn vergelijkbaar met de bestaande situatie;
- het realiseren van de nieuwe woningen op de locatie van de huidige woningen past in de omgeving en is niet gebiedsvreemd;
- de milieu-impact van de toekomstige situatie is gelijk aan of minder dan de bestaande situatie.

Omdat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan besloten om geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Naar aanleiding van de Raad van State uitspraak Tweebosbuurt is met de DCMR onderzocht of er niet alsnog een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen moet worden. De uitkomst is dat dit niet nodig is. Dit onder andere omdat er geen samenhang met andere projecten is en omdat de milieu-impact gelijk aan of minder is dan de bestaande situatie.

Milieuonderzoek

Voor het bestemmingsplan is milieuonderzoek uitgevoerd naar de aspecten verkeer en parkeren, wegverkeerslawaaai, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem, ecologie, milieuhinder, archeologie en cultuurhistorie.

Duurzaamheid

In de Nota van Uitgangspunten zijn geen specifieke eisen opgenomen ten aanzien van duurzaamheid. In het algemeen kan worden opgemerkt dat de bouwplannen zullen worden gerealiseerd conform het geldende bouwbesluit en de duurzaamheidseisen die daarin staan. Dit houdt onder meer in dat de woningen gasloos worden uitgevoerd. Havensteder heeft ook aangegeven dat de woningen minimaal energielabel A zullen krijgen. Verder worden de nu bebouwde achtererven ingericht als tuin, waardoor er meer kansen voor biodiversiteit ontstaan. Op bouwplanniveau zullen de duurzaamheidsaspecten verder worden uitgewerkt.

Participatie

- De bewoners en ondernemers in de bestaande panden zijn via een bericht vanuit de gemeente op de hoogte worden gesteld over de terinzagelegging. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling is besloten geen informatieavond voor omwonenden te organiseren. In het publicatiebericht is wel een telefoonnummer en emailadres genoemd zodat belangstellenden op die manier vragen kunnen stellen over het ontwerpbestemmingsplan. Hiervan is geen gebruik gemaakt.
- De wijkraad is twee keer benaderd met de vraag of zij willen adviseren op het ontwerpbestemmingsplan. Hier is niet op gereageerd.

Ambtshalve wijzigingen

Wij stellen de volgende ambtshalve wijzigingen voor.

A.1 Redactionele wijzigingen

Wij stellen u voor om ondergeschikte, redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren, welke geen juridische gevolgen hebben voor de uitvoering van het plan.



A2. Aanpassing van de regels voor archeologie

Archeologie Rotterdam heeft opgemerkt dat er een omissie in de regels over archeologie staat en verzoekt dit aan te passen. Er staat een verkeerde dieptemaat in de bepaling over de onderzoeksplicht. Wij stellen voor hieraan mee te werken en het bestemmingsplan als onderstaand aan te passen.

Regels

Artikel 6 (Waarde – Archeologie 2), lid 6.3.1 wordt als volgt aangepast:

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 6.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,5 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

A3. Aanpassing onderzoek ecologie

Tussen terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en vaststelling is het ecologisch onderzoek geactualiseerd naar aanleiding van veldbezoeken. De veldbezoeken zijn uitgevoerd om te onderzoeken of er verblijfplaatsen van de steenmarter, vleermuizen en jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn. Uit het geactualiseerde onderzoek blijkt dat er een zomerverblijfplaats en een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Hiervoor is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Zie ook de passage eerder in dit raadsvoorstel. Daarnaast moet als gevolg van een recentelijke Raad van State-uitspraak nu ook de stikstofdepositie van de aanlegfase berekend worden. Ook hierop is het onderzoek geactualiseerd. De uitkomst is dat de bijdrage 0,00 mol/ha is. Wij stellen voor het bestemmingsplan aan te passen op de bovengenoemde conclusies.

Toelichting

De passages over stikstofdepositie en beschermde soorten in paragraaf 5.7 worden aangepast op bovenstaande conclusies. Bijlage 2 (onderzoek ecologie) en bijlage 3 en 4 (stikstofberekening) worden vervangen door de aangepaste onderzoeken.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De kosten voor de sloop en nieuwbouw en eventuele onteigening worden gedragen door Havensteder. Dit is vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst. Er is geen sprake van gemeentelijke kosten. Het kostenverhaal is met oog op het bovenstaande verzekerd waardoor afgezien kan worden van een exploitatieplan.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Ontwerpbestemmingsplan Kopblok Dordtsestraatweg-Sikkelstraat



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 maart 2023
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening
overwegende dat:

Besluit:

1. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP2198KopblokDordt-on01" met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,